

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第497號

上訴人 陳達義

訴訟代理人 蔡文彬律師

尤柏榮律師

被上訴人 黃秋來

李甫峰

黃水源

共 同

訴訟代理人 林東乾律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年11月29日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第689號第一審判決提起上訴，本院於113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣參拾參萬壹仟玖佰伍拾貳元，及自民國一〇九年六月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔百分之四，餘由上訴人負擔。

上訴人假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人黃秋來、李甫峰、黃水源（下各以姓名稱之，合稱被上訴人）前訴請伊給付合夥剩餘財產事件，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）於民國108年3月29日以108年度重訴更一字第3號（下稱另案一審）判決伊應給付黃秋來新臺幣（下同）14,378,404元、李甫峰3,837,737元、黃水源3,837,737元，及均自107年4月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並為假執行之宣告（下稱系爭假

執行)。被上訴人持系爭假執行判決為執行名義，向臺北地
院民事執行處（下稱執行法院）聲請強制執行（案列108年
度司執字第44179號，下稱系爭執行事件），伊所有之臺北
市○○區○○段○小段0000地號土地（面積15平方公尺，權
利範圍全部）及其上門牌號碼同區○○路0段000號未辦保存
登記建物（含第1至4層及屋頂突出物層合計面積248.96平方
公尺，權利範圍全部；下各稱系爭土地、系爭房屋，合稱系
爭房地）嗣經執行法院於109年5月21日以1,289萬元拍定。
惟另案一審判決經本院以108年度重上字第431號（下稱另案
二審）判決廢棄，並駁回被上訴人在第一審之訴及假執行之
聲請確定（下合稱另案訴訟）。伊因系爭假執行拍賣結果喪
失系爭房地所有權，受有系爭房地拍賣時應有市價20,929,2
61元與拍定價額1,289萬元之價差損害8,039,261元；且伊原
將系爭房屋1樓以每月租金43,000元出租他人，因系爭執行
事件致原承租人於108年6月24日租期屆滿後未再續租，亦無
其他第三人願承租，伊受有108年6月25日至109年6月4日喪
失系爭房地所有權計11個月又11日期間之租金損失488,767
元，以上共計8,528,028元等情。爰依民事訴訟法第395條第
2項規定求為命被上訴人連帶給付8,528,028元及自109年6月
5日起加計法定遲延利息之判決（上訴人逾上開請求部分經
原審為敗訴判決，提起上訴後減縮上訴聲明，非本院審理範
圍，下不贅述）。

二、被上訴人則以：執行法院於系爭執行事件依職權調查內政部
實價登錄交易資料核定系爭房地拍賣底價為1,260萬元，與
市價相當，系爭房地嗣以1,289萬元拍定，上訴人未受有價
差損害。又系爭房地租約於108年6月24日屆滿，上訴人未證
明依通常情形、已定計畫或其他特別情事，有客觀之確定性
得以每月租金43,000元續租他人，難認受有租金損失之損
害，且縱認得請求，依土地法第97條第1項應以不超過土地
及其建築物申報總價年息10%為限等語，資為抗辯。

三、原審就本院審理範圍判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上

01 訴。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部
02 分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應連帶給付上訴人8,52
03 8,028元，及自109年6月5日起至清償日止，按年息5%計算之
04 利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：
05 (一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
06 行。

07 四、兩造不爭執事項（本院卷第273至274頁，並依論述之妥適，
08 調整其內容）：

09 (一)被上訴人前對上訴人起訴請求給付合夥剩餘財產事件，經臺
10 北地院於108年3月29日以另案一審判決被上訴人勝訴（即判
11 命上訴人應分別給付黃秋來14,378,404元、李甫峰3,837,73
12 7元、黃水源3,837,737元，及均自107年4月4日起至清償日
13 止，按年息5%計算之利息），並為假執行之宣告（即系爭假
14 執行）。嗣該判決經本院於111年10月25日以另案二審判決
15 全部廢棄，並駁回被上訴人第一審之訴及假執行之聲請。被
16 上訴人不服提起上訴，再經最高法院於112年7月12日以112
17 年度台上字第551號裁定駁回上訴而告確定。

18 (二)被上訴人於108年5月2日持系爭假執行判決為執行名義，向
19 執行法院聲請以系爭執行事件對上訴人之財產（含系爭房
20 地）強制執行。系爭房屋為未辦保存登記建物，經臺北市建
21 築管理工程處列管為違章建築。

22 (三)執行法院於109年5月21日就系爭房地實施第1次公開拍賣，
23 由訴外人李宜庭以1,289萬元拍定；執行法院嗣於同月29日
24 發給權利移轉證書，李宜庭於同年6月4日收受，此拍定案款
25 尚未分配予被上訴人，現由李甫峰聲請假扣押執行中。

26 五、本院之判斷：

27 (一)上訴人得依民事訴訟法第395條第2項規定對被上訴人請求損
28 害賠償：

29 1.按法院廢棄或變更宣告假執行之本案判決者，應依被告之
30 聲明，將其因假執行或因免假執行所為給付及所受損害，
31 於判決內命原告返還及賠償，被告未聲明者，應告以得為

01 聲明，民事訴訟法第395條第2項定有明文。又上開規定兼
02 具實體法之性質，被告於訴訟中，固得據以請求，即於原
03 告受敗訴判決確定後，另行起訴請求，亦無不可。

04 2.經查，本件被上訴人執系爭假執行判決為執行名義聲請強
05 制執行，經執行法院查封拍賣系爭房地，然另案一審判決
06 業經另案二審判決全部廢棄，並駁回被上訴人第一審之訴
07 及假執行之聲請，系爭假執行判決即失其效力，且另案二
08 審判決之結果業經最高法院予以維持，另案訴訟已告確
09 定。上訴人就其因假執行所受損害，自得依民事訴訟法第
10 395條第2項規定請求被上訴人賠償之。

11 (二)上訴人得請求之損害賠償金額：

12 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
13 補債權人所受損害及所失利益為限；負損害賠償責任者，
14 除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生
15 前之原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金
16 錢賠償其損害。民法第216條第1項、第213條第1項、第21
17 5條定有明文。又民事訴訟法第395條第2項所謂因假執行
18 所為給付及所受損害，係指因本案判決之假執行而提出給
19 付，及因假執行所受財產上之積極損害（即所受損害）與
20 消極損害（即所失利益）而言；所謂積極損害，即現存財
21 產因損害事實之發生而被減少，所謂消極的損害，即新財
22 產之取得因損害事實之發生而受妨害。又主張因假執行受
23 有損害之人，應就此有利於己之事實負舉證責任。

24 2.關於上訴人主張受有系爭房地拍定價格與市價差距之價差
25 損害部分：

26 查上訴人所有系爭房地於系爭執行事件遭查封拍定，經執
27 行法院於109年5月29日發給拍定人權利移轉證書，強制執
28 行程序全數終結，故系爭房地之所有權在客觀上已無從回
29 復為上訴人所有，倘上訴人因此受有損害，依民法第215
30 條規定，被上訴人即應以金錢賠償之。上訴人主張系爭房
31 地拍定價格低於當時市價，致其受有價差損害等語，為被

01 上訴人所否認，茲析述如下：

02 (1)按不動產之價格，衡受國內經濟景氣、不動產所在之交
03 通等客觀環境因素及購買者之主觀意願影響。執行法院
04 為拍賣不動產而委請專業機構鑑定執行標的之價格，僅
05 係作為定拍賣底價之參考。又拍賣係以公開競價方式，
06 將拍賣物出賣予符合拍賣條件且出價最高之應買人，執
07 行法院依強制執行法第80條規定所核定之價額，為拍賣
08 最低價額，僅在限制應買人出價不得少於此數，並無最
09 高價額之限制，除拍定後，發現確有核定拍賣最低價額
10 時未及審酌且足以影響價格之因素外，最終拍定價額難
11 謂不符拍賣當時之市場交易價格（最高法院111年度台
12 上字第2855號民事判決意旨參照）。

13 (2)經查，執行法院於系爭執行事件核定系爭房地拍賣底價
14 前，先囑託中亞不動產估價師事務所（下稱中亞估價事
15 務所）鑑定，該所於108年10月15日出具鑑定報告書
16 （下稱鑑定報告1），鑑定系爭房地價值為6,208,244元
17 （系爭土地3,768,200元、系爭房屋2,440,044元）。因
18 上訴人就此鑑定價格有疑義並同意自費再行鑑定，執行
19 法院乃再囑託育德兩岸三地不動產估價師事務所（下稱
20 育德估價事務所）鑑定，而於109年2月20日出具鑑定報
21 告書（下稱鑑定報告2），鑑定系爭房地價值為20,929,
22 261元（系爭土地7,092,113元、系爭房屋13,837,148
23 元），惟被上訴人於同年3月5日亦具狀對鑑定報告2提
24 出質疑。執行法院遂依職權調查內政部實價登錄查詢資
25 料，參考鄰近土地（素地）之每坪交易單價，估定系爭
26 土地價值為6,362,782.76元，再乘以1.1後進位至百萬
27 位而核定拍賣底價為700萬元，及審酌鄰近僅交易建物
28 之每坪交易單價，估定系爭房屋價值為5,076,575.4
29 元，再乘以1.1後進位至十萬位而核定拍賣底價為560萬
30 元，而將系爭房地拍賣底價核定為1,260萬元，並於109
31 年4月21日為拍賣公告等情，為兩造所不爭執（本院卷

第291、293、321、323頁），復有鑑定報告1、上訴人109年1月15日書狀、執行法院公務電話紀錄、鑑定報告2、被上訴人109年3月5日民事陳述意見狀、執行法院不動產公告拍賣進行單及109年4月21日拍賣公告存卷可憑（系爭執行事件影卷〈下稱司執影卷〉第13至36、41至47、72至103、107至109、111至121、124至126頁）。徵諸鑑定報告1與鑑定報告2之估價結果差距高達1,400萬元，要難偏採。則執行法院考量上情，依職權調查前開鄰近區域不動產交易資料，並審酌當時市場合理行情而為底價核定，並無顯然過低之情形。況系爭房地嗣於109年5月21日經出價最高之投標人以1,260萬元得標拍定，應可認係依當時市場需求等因素所決定之合理交易價格。上訴人徒以育德估價事務所出具鑑定報告2「估定」之參考價值數額，主張系爭房地實際拍定價額不符拍賣當時之市場交易價格而受有價差損失云云，難認可採。

3.關於上訴人主張受有系爭房地租金損失部分：

(1)依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條第2項定有明文。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號民事判決要旨參照）。如依外部客觀情事觀之，足認其可預期取得之利益，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即可認為係所失之利益。是此項所失利益如具有繼續性之狀態，應就債權人在該繼續期間所可預期取得之利益，綜合加以評估調查，不能單以一時一地所失之利益作為認定之標準（最高法院102年度台上字第837號民事判決要旨參照）。

(2)經查，上訴人原將系爭房屋1樓出租予訴外人鍾東祥供

01 水電行營業使用，已承租二十餘年，最近1份租賃契約
02 租期為105年6月24日至108年6月24日，每月租金43,000
03 元，於108年6月24日租期屆滿後未再出租他人等情，為
04 兩造所不爭執（本院卷第274、367頁），並有房屋租賃
05 契約、108年6月12日查封筆錄及中亞估價事務所鑑定報
06 告1之勘估標的物現況照片存卷為證（原審卷第49至51
07 頁，司執影卷第9至10、27至32頁）。審酌承租人鍾東
08 祥已承租系爭房屋1樓營業多年，及系爭房地所在道路
09 側之1樓建物均為商業店鋪使用乙節，有鑑定報告1及鑑
10 定報告2之現況照片足憑（司執影卷第29、32、100至10
11 1頁），堪認於108年6月24日租期屆滿後，依通常情
12 形，上訴人應有繼續出租系爭房屋1樓之客觀確定性，
13 則於租期將屆之際，系爭房地於同月12日遭執行法院查
14 封，有查封筆錄、現況照片可參（司執影卷第9、29
15 頁），衡諸常情自會影響原承租人續租意願，且足使租
16 賃市場上其他原有意承租之第三人卻步，是上訴人主張
17 其所有系爭房屋1樓因系爭假執行致未能續租，亦無其
18 他第三人願承租，其受有租金損失，應屬可採。從而上
19 訴人請求被上訴人賠償108年6月25日至109年6月4日喪
20 失系爭房地所有權（即拍定人取得系爭房地不動產移轉
21 證書日）計11個月又11日期間之系爭房屋1樓租金損
22 失，洵屬有據。

23 (3)租金之數額，須斟酌基地之位置、工商繁榮之程度、承
24 租人利用基地之經濟價值及所受利益等事項綜合判斷
25 之。經查，系爭房屋1樓原租約每月租金雖為43,000
26 元，惟租期已於108年6月24日屆滿，上訴人本須與承租
27 人再訂新約，而上訴人未提出先前租約等足以佐證歷來
28 租金數額之相關證據資料，尚難僅憑此份租約之租金數
29 額認定其所失利益。爰參酌育德估價事務所鑑定報告2
30 （價格日期為109年2月20日）中，以收益法評估系爭房
31 地於一般市場上之合理租金收益，綜合衡量系爭房地為

01 臺北市○○區○○路上之店鋪與住宅，及鄰近醫院、市
02 場、國小、國中之市場性與交通條件，暨其居住環境、
03 建物構造及整體維護狀況，推估系爭房屋1樓地面層商
04 鋪每月租金為29,204元（司執影卷第81、85頁），應可
05 作為本件估算上訴人若能續租之租金收益數額參考。另
06 土地法第97條第1項規定城市地方房屋之租金，以不超
07 過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，其立法
08 意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄
09 抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高
10 額，以保護承租人。故該條規定應僅限於城市地方供住
11 宅使用之房屋，始有其適用。上訴人係將系爭房屋1樓
12 出租作為商業店鋪使用，參諸上開說明，其租金即不受
13 土地法第97條第1項之限制。被上訴人抗辯上訴人請求
14 租金損失數額應受此項規定之限制云云，要非可採。基
15 此，系爭房屋1樓每月可得租金以29,204元計算，上訴
16 人所受租金損失為331,952元（計算式： $29,204 \times \langle 11 + 11/30 \rangle = 331,952.13$ ，元以下四捨五入）。

18 4.綜上，上訴人依民事訴訟法第395條第2項規定，得請求被
19 上訴人給付損害賠償金額為331,952元。

20 (三)按連帶債務之成立，須債務人數人負同一債務，而明示對於
21 債權人各負全部給付義務，或法律有規定者為要件，民法第
22 272條第1、2項定有明文。本件被上訴人依民事訴訟法第395
23 條第2項規定對上訴人所負之損害賠償債務，兩造並無明
24 示，法律亦未明文規定被上訴人應負連帶給付責任，且被上
25 訴人對上訴人所負之金錢賠償責任非給付不可分，亦無民法
26 第292條準用關於連帶債務規定之適用。故上訴人請求被上
27 訴人負連帶給付責任，要非可採。

28 六、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第395條第2項之規定，請求
29 被上訴人給付331,952元，及自109年6月5日起至清償日止，
30 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
31 求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為

上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開不應准許部分（確定部分除外），原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本院所命給付金額未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，故不併予宣告假執行，原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，理由固不相同，結論則無二致，仍應維持。上訴人求予廢棄改判，應認為無理由。且上訴人於本院陳明願供擔保，聲請宣告假執行，亦無必要，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第2項、第79條、第85條第1項本文，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
民事第三庭

審判長法 官 劉又菁
法 官 吳素勤
法 官 林伊倫

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

02 書記官 林伶芳